

# Аналіз ринку сільськогосподарської землі в Люксембурзі: регулювання, вартість і оренда

Люксембург, незважаючи на свою невелику територію (2,586 км<sup>2</sup>), надає особливого значення захисту та регулюванню сільськогосподарських земель, які становлять близько 50% території країни. Ця презентація розглядає особливості ринку сільськогосподарської землі в Люксембурзі, включаючи державне регулювання, вартість землі та оренди, а також порівняння з іншими європейськими країнами.

Є ва Таранець

# Обмеження ринку сільськогосподарської землі на державному рівні



## Спеціалізована законодавча база

Закон про сільськогосподарське землекористування (Loi sur le bail à ferme) регулює оренду та використання сільськогосподарських земель.

Закон про збереження сільськогосподарських угідь (Loi concernant la conservation des terres agricoles) обмежує зміну цільового призначення.

Закон про підтримку аграрного сектору (Loi d'orientation agricole) визначає стратегічні напрямки розвитку сільського господарства.



## Захист сільськогосподарських земель

Заборона зміни цільового призначення сільськогосподарських земель без спеціальних дозволів.

Створення "зелених поясів" навколо населених пунктів для запобігання урбанізації сільгоспугідь.

Програми компенсацій фермерам за дотримання екологічних стандартів ведення господарства.



## Механізми регулювання обігу земель

Право першого придбання (droit de préemption) – пріоритетне право на купівлю землі для фермерів, які вже обробляють цю землю як орендарі, молодих фермерів та Державного фонду управління сільськогосподарськими землями.

Обмеження на концентрацію земель – регулювання максимальної площі сільгоспугідь у власності однієї особи чи підприємства.

# Екологічні обмеження та місцеве регулювання

## Екологічні обмеження

- Вимоги щодо органічного землеробства на певних територіях
- Обмеження використання пестицидів та хімічних добрив
- Захист ґрунтових вод через обмеження сільськогосподарської діяльності у водоохоронних зонах
- Заохочення сівозміни та інших екологічно сталих методів землеробства

## Повноваження муніципалітетів

- Класифікація сільськогосподарських земель у місцевих планах зонування (РАG)
- Встановлення буферних зон між сільськогосподарськими угіддями та житловими районами
- Планування розвитку сільських територій з урахуванням інтересів фермерів

## Роль регіональних органів

- Регіональні сільськогосподарські офіси надають консультації фермерам
- Інспекція сільського господарства контролює дотримання стандартів
- Комісії з розвитку сільських територій координують програми розвитку

# Процедура отримання дозволів для діяльності на сільськогосподарських землях

## Подання заявки

Подання заявки до сільськогосподарського відділу муніципалітету

## Екологічна оцінка

Оцінка впливу на навколишнє середовище місцевими екологічними службами

## Консультації

Консультації з Палатою сільського господарства (Chambre d'Agriculture)

## Публічне обговорення

Публічне обговорення для проектів значного масштабу

## Рішення муніципалітету

Рішення муніципальної ради

## Затвердження міністерством

Затвердження Міністерством сільського господарства для великих проектів

Типи дозволів, необхідних для сільськогосподарської діяльності: дозвіл на будівництво сільськогосподарських споруд, дозвіл на зрошувальні системи, дозвіл на вирубку захисних лісосмуг, дозвіл на зміну рельєфу.

# Вартість землі в Люксембурзі

Тип земельної ділянки	Середня вартість (€/м <sup>2</sup> )
Будівельна земля (Люксембург-місто)	15,000-25,000
Будівельна земля (приміська зона)	8,000-15,000
Будівельна земля (сільська місцевість)	2,500-8,000
Сільськогосподарська земля	25,000-40,000 (за гектар)
Лісова земля	10,000-20,000 (за гектар)

## Особливості ціноутворення:

- Постійне зростання цін на 5-10% щорічно протягом останнього десятиліття.
- Найвищі ціни в столиці та південних районах країни.
- Нижчі ціни в північних, більш віддалених від столиці регіонах.



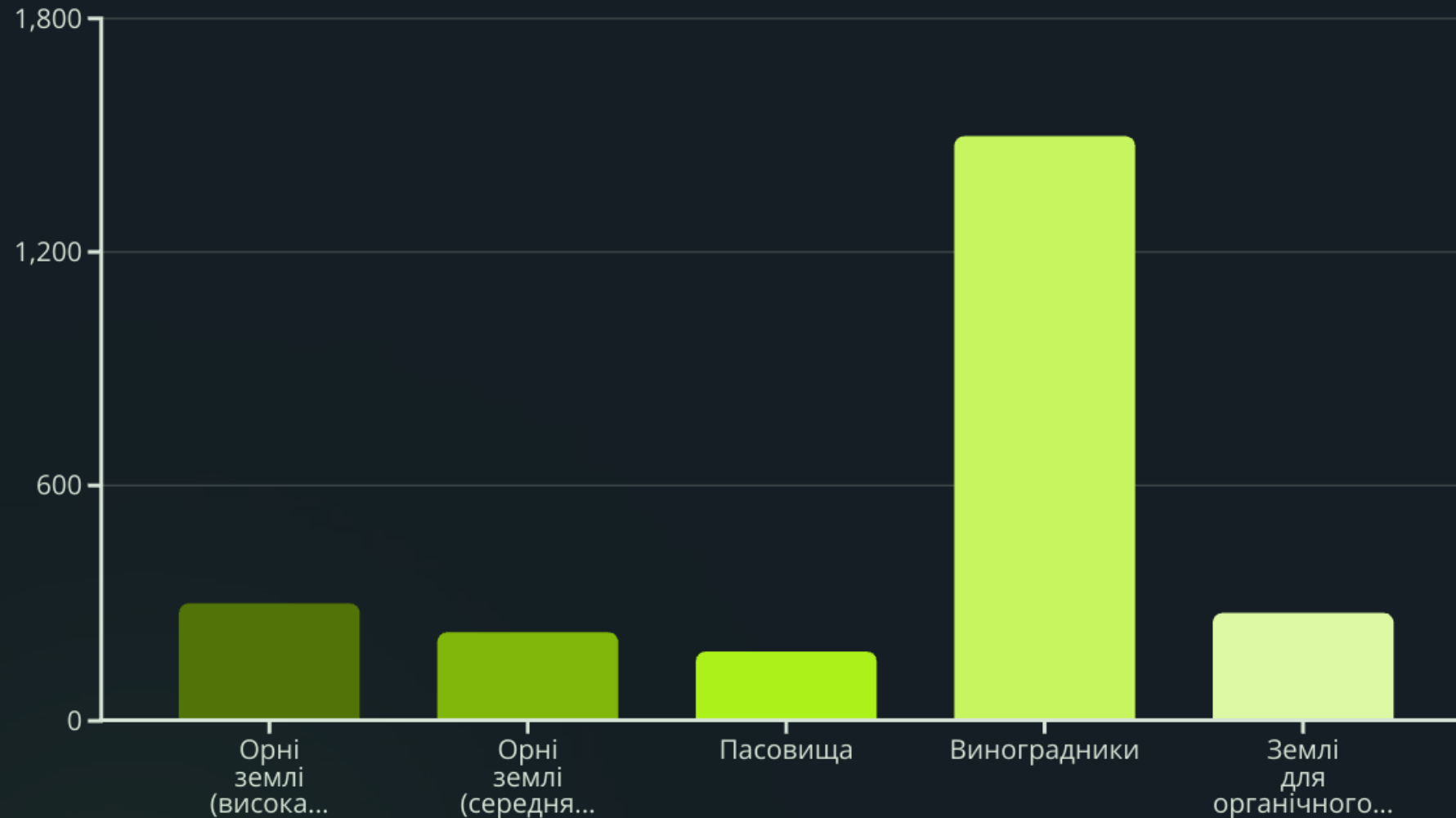
# Вартість сільськогосподарської землі в Люксембурзі

Тип сільськогосподарської землі	Середня вартість (€/га)
Орні землі (висока родючість)	35,000-45,000
Орні землі (середня родючість)	25,000-35,000
Пасовища	20,000-30,000
Виноградники	150,000-300,000
Землі для органічного землеробства	30,000-40,000

Регіональні відмінності у вартості сільськогосподарських земель:

- Південні райони (поблизу столиці): 40,000-50,000 €/га
- Центральні райони: 30,000-40,000 €/га
- Північні райони (Арденни): 20,000-30,000 €/га
- Мозельська долина (виноградники): до 300,000 €/га

# Вартість оренди сільськогосподарських земель



Середня орендна плата (€/га/рік)

Орні землі (висока родючість) - 250-350

Пасовища - 150-200

Землі для органічного землеробства - 250-300

Орні землі (середня родючість) - 200-250

Виноградники - 1,000-2,000

Фактори, що впливають на орендну плату:

- Якість ґрунту та родючість
- Доступ до іригаційних систем
- Розмір та конфігурація ділянки
- Доступність транспортної інфраструктури
- Наявність сільськогосподарських будівель

# Співвідношення вартості оренди до вартості землі

**0.75%**

**Орні землі (висока родючість)**

Співвідношення річної орендної плати до вартості землі

**0.75%**

**Орні землі (середня родючість)**

Співвідношення річної орендної плати до вартості землі

**0.7%**

**Пасовища**

Співвідношення річної орендної плати до вартості землі

**0.79%**

**Землі для органічного землеробства**

Співвідношення річної орендної плати до вартості землі

Аналіз співвідношення:

- Середнє співвідношення річної орендної плати до вартості сільськогосподарської землі в Люксембурзі становить близько 0.7-0.8%.
- Це значно нижче, ніж у сусідніх країнах, де це співвідношення зазвичай становить 1.5-3%.
- Низьке співвідношення відображає високу інвестиційну цінність сільськогосподарської землі в Люксембурзі та стабільне зростання її вартості.



# Фактори впливу на ринок сільськогосподарської землі

## Структурні фактори

Зменшення кількості фермерських господарств: з 2,450 у 2000 році до приблизно 1,900 у 2023 році

## Міжнародні фактори

Вплив політики ЄС, міжнародна конкуренція, глобальні тенденції в аграрному секторі



## Економічні фактори

Субсидії ЄС, висока вартість робочої сили, конкуренція з боку несільськогосподарського використання

## Соціально-екологічні фактори

Зростаючий суспільний інтерес до місцевого виробництва, суворіші екологічні вимоги

Збільшення середнього розміру господарства: з 52 га у 2000 році до понад 65 га у 2023 році. Зростання частки орендованих земель: близько 60% сільськогосподарських земель обробляються орендарями. Старіння фермерського населення: середній вік фермера — 55 років.

# Порівняння з іншими європейськими країнами



Порівняння регуляторних підходів:

- Люксембург: Сильний захист від зміни призначення, право першого придбання для фермерів, підтримка молодих фермерів
- Франція: Система SAFER з контролем всіх трансакцій, потужний захист прав орендарів, обмеження на великі володіння
- Німеччина: Децентралізована система з регулюванням на рівні земель, перевірка продажів спеціальними органами, підтримка сімейних фермерських господарств
- Данія: Вимога проживання на фермі, обмеження на розмір фермерських господарств, екологічні вимоги до землекористування

# Висновки та перспективи розвитку

## Основні висновки

- Люксембург має надзвичайно високі ціни на сільськогосподарську землю порівняно з іншими європейськими країнами
- Співвідношення орендної плати до вартості землі (0.7-0.8%) є значно нижчим, ніж у сусідніх країнах
- Сильна система державного регулювання та муніципального контролю забезпечує захист сільськогосподарських земель
- Тенденція до консолідації фермерських господарств продовжується, але підтримується нижча концентрація, ніж у деяких сусідніх країнах

## Перспективи розвитку

- Подальше зростання цін на сільськогосподарську землю через обмежену пропозицію та конкуренцію з несільськогосподарським використанням
- Збільшення частки орендованих земель через високі бар'єри для придбання
- Посилення екологічних вимог до сільськогосподарського землекористування
- Інтеграція інноваційних технологій для підвищення продуктивності землі
- Розвиток альтернативних форм володіння землею, таких як кооперативи та спільна власність

Дякую за увагу

